

Krzysztof Stangierski*, Jerzy Walewicz*

KOSZTY SPÓLDZIELCZEGO BUDOWNICTWA
JEDNORODZINNEGO NA TLE WIELORODZINNEGO

1. Zarys problemu i wprowadzenie do analizy

W powszechnym przekonaniu budownictwo jednorodzinne jest droższe od budownictwa wielorodzinnego i tak jest w istocie; koszt mieszkania w domu jednorodzinnym musi być wyższy ze względu na znaczne różnice standardu powierzchniowego na niekorzyść mieszkań w blokach. Z reguły także występuje podobna różnica w standardzie wykończenia mieszkań.

Jeśli jednak przyjmiemy założenie, że nie występuje istotna różnica standardu mieszkaniowego między obu typami budownictwa i odniesiemy koszty budowy do jednostki użytkowej mieszkań (m^2 powierzchni użytkowej), to nasuwa się pytanie, jakie wtedy czynniki mogą wpływać na ewentualne podwyższenie kosztów budownictwa jednorodzinnego. Powodem może być:

- mała koncentracja budownictwa, małe place budów, brak korzyści dużej skali produkcji;
- niska zabudowa (1-2-kondygnacyjna), która wedle polskich badań jest kosztowniejsza o około 20-30% od zabudowy 5-kondygnacyjnej¹;
- duża liczba ścian zewnętrznych, wymagających zabezpieczenia izolacyjnego.

* Dr, adiunkt w Zakładzie Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji Instytutu Ekonomiki Produkcji.

¹ Por. Z. Wołochowicz, Czynniki kształtujące ceny i koszty, "Biuletyn - Informacja o Budownictwie" 1977, nr 7-8.

Ostatni czynnik traci swoje znaczenie w zwartych formach budownictwa jednorodzinnego (szeregowej i atrialnodywanowej). Z pozostałych czynników tylko drugi ma walor obiektywny; wynika z techniczno-użytkowych właściwości budowli. Istotnie, w miarę wzrostu liczby kondygnacji, koszt 1 m^2 powierzchni użytkowej nieuchronnie spada na skutek podziału kosztu urządzeń wspólnych, niezależnych od liczby kondygnacji, przez rosnącą w miarę wysokości powierzchnię mieszkań. Takimi elementami niezmiennymi są np. dach i fundamenty.

Proporcje między skalą budownictwa wielorodzinnego a jednorodzinnego w Polsce Ludowej układają się od lat na korzyść budownictwa wielorodzinnego. Nie zawsze tak jednak było, a i obecnie na świecie można wskazać wiele krajów, w których budownictwo jednorodzinne zdecydowanie przeważa. W większości krajów europejskich udział budownictwa jednorodzinnego stale wzrasta, a w niektórych, jak np. w Danii i Norwegii udział budynków jednorodzinnych w całej substancji mieszkaniowej jest większy niż zabudowy wielorodzinnej². Sprawą godną zbadania są relacje kosztów mieszkań w obu typach budownictwa, w tych krajach, które odznaczają się dużym udziałem zabudowy jednorodzinnej. Można bowiem sądzić, iż na koszty tej zabudowy nie będzie już wpływał negatywnie czynnik małej skali.

Wybraliśmy w tym celu dwa kraje Europy Zachodniej: Wielką Brytanię, gdzie niski dom jednorodzinny stanowi tradycyjnie dominujący typ budownictwa mieszkaniowego³ oraz RFN, gdzie mimo tradycji wielorodzinnego budownictwa w miastach, w ostatnich latach obserwuje się znaczny wzrost roli budownictwa jednorodzinnego⁴.

² Por. J. G e r y Ń s k i, Przyczynek do dyskusji o wysokości zabudowy mieszkaniowej, "Sprawy Mieszkaniowe" 1978, z. 4, s. 55. W tym opracowaniu można znaleźć analizę przyczyn zmian udziału zabudowy jednorodzinnej w zasobie i przyroście zasobu mieszkaniowego. Wyczerpujące dane statystyczne w tych kwestiach podaje A. A n d r z e j e w s k i, Tendencje rozwoju budownictwa mieszkaniowego w krajach europejskich w latach siedemdziesiątych, "Sprawy Mieszkaniowe" 1978, z. 4.

³ Ibidem, s. 54.

⁴ Udział mieszkań wybudowanych w domach liczących 1 lub 2 mieszkania wynosił w RFN: 1970 r. - 44%, 1975 r. - 57%. Dane za A n d r z e j e w s k i m, op. cit., s. 17.

T a b e l a 1

Średnie koszty budowy 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań
różnego typu w budownictwie sektora publicznego w Wielkiej Brytanii

Rodzaj domów	Budownictwo tradycyjne						Budownictwo uprzemysłowione					
	1969		1973		śr. 1969- -1973		1969		1973		śr. 1969- -1973	
	funt. szt.	%	funt. szt.	%	funt. szt.	%	funt. szt.	%	funt. szt.	%	funt. szt.	%
Ogółem mieszkalne	43,49	116,4	88,27	119,0	60,02	118,4	44,89	124,5	77,61	108,7	57,17	116,0
1 i 2-mieszka- niowe	37,35	100,0	74,16	100,0	50,69	100,0	36,06	100,0	71,37	100,0	48,42	100,0
Wielomieszkania- we	57,00	152,6	126,42	170,5	67,30	132,8	54,57	151,3	97,52	136,6	73,17	151,1

Ź r ó d ł o: Opracowanie i obliczenia własne na podstawie: "Housing and Construction Statistics", No 13, 1 - st quarter 1975. HMSO.

Dane w tab. 1 jednoznacznie wskazują na względną taniość budownictwa jednorodzinnego w odniesieniu do wielorodzinnego; różnica jest bardzo znaczna, bo wynosi od 32,8% do 70,5%. Charakterystyczne dla budownictwa mieszkaniowego w Wielkiej Brytanii są duże wahania kosztów, wynikające z ogólnej sytuacji w gospodarce, a zwłaszcza wzrostu cen materiałów budowlanych (stali, tarcicy, cementu). Z tego powodu wybraliśmy dane statystyczne odnoszące się nie tylko do jednego czy dwóch lat, ale obliczyliśmy średnie koszty w latach 1969-1973.

Komentarza wymaga różnica między budownictwem uprzemysłowionym a tradycyjnym. Dane z tab. 1 wskazują na względną taniość budownictwa uprzemysłowionego. Należy jednak być ostrożnym przy stawianiu takiej tezy. W Wielkiej Brytanii zakres pojęcia "budownictwo uprzemysłowione" jest bowiem inny niż w Polsce: zalicza się tu oprócz prefabrykacji i monolitu także budownictwo tradycyjne ulepszone. Udział prefabrykacji w tak pojętym budownictwie stanowił tylko około połowę⁵.

T a b e l a 2

Średnie koszty budowy 1 m³ różnego rodzaju budynków mieszkalnych w budownictwie tradycyjnym i uprzemysłowionym w RFN

Rodzaj domów	Budownictwo tradycyjne				Budownictwo uprzemysłowione				Bud. tradycyjne = 100	
	1970		1976		1970		1976		1970	1976
	DM	%	DM	%	DM	%	DM	%		
Mieszkalne ogółem	114	100,9	188	101,6	125	97,6	206	98,6	109,6	109,6
1-mieszkalniowe	115	101,8	187	101,0	129	100,8	204	97,6	112,2	109,0
2-mieszkalniowe	113	100,0	185	100,0	128	100,0	209	100,0	113,3	113,3
Wielomieszkalniowe	115	101,8	193	104,3	120	93,0	209	100,0	104,3	108,3

Źródło: Opracowanie i obliczenia własne na podstawie: N. Sandner, Die Rolle des Mauerwerksbaues am Baumarkt, "Baumarkt" 1977, s. 17.

⁵ Opracowano na podstawie "Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe" (ONZ) i "Housing and Construction Statistics" (Wielka Brytania).

Budownictwo jednorodzinne skutecznie konkuruje z budownictwem wielorodzinnym pod względem kosztów. W przypadku stosowania technik tradycyjnych wyższość budownictwa jednorodzinne jest nieznaczna, ale z biegiem lat różnica powiększa się na niekorzyść budownictwa wielorodzinnego.

W budownictwie uprzemysłowionym mieszkania w domach jednorodzinnych były początkowo nieznacznie droższe (2,4-3,2%) by w 1976 r. osiągnąć poziom kosztów prawie taki jak w blokach.

Zwrócić trzeba też uwagę na wyraźnie wyższe koszty budownictwa uprzemysłowionego we wszystkich rodzajach zabudowy. Budownictwo uprzemysłowione w RFN opiera się prawie wyłącznie na ciężkiej prefabrykacji; do budownictwa tradycyjnego zalicza się tam natomiast wiele technik mieszanych (tzw. Mischbauweise), w których stosuje się prefabrykowane elementy drobno- i średniowymiarowe oraz budownictwo monolityczne (to ostatnie nie odgrywa w RFN większej roli)⁶.

Koszt jednostki użytkowej mieszkań (m^2 , m^3) w zabudowie jednorodzinnej nie tylko nie musi być większy niż w zabudowie blokowej, ale nawet - przy dużej skali tego budownictwa i tradycjach wykonawstwa - jest wyraźnie mniejszy (dobitnie wskazuje na to przykład Wielkiej Brytanii).

W Polsce zabudowa jednorodzinna nie jest tak popularna. Od wielu lat jej udział w tworzeniu nowych zasobów mieszkaniowych spada: w 1970 r. wynosił 29%, zaś w 1975 i 1976 r. - 23%⁷. W liczbach bezwzględnych nie jest to jednak mało: w 1974 r. wybudowano w Polsce około 30 tysięcy domów jednorodzinnych⁸.

Problem polega jednak na tym, iż domy te powstały prawie wyłącznie jako budownictwo indywidualne (domów spółdzielczych

⁶ Zakres stosowania tak pojętego budownictwa uprzemysłowionego jest w RFN bardzo mały: w 1976 r. budynki prefabrykowane stanowiły zaledwie około 4% budynków wielorodzinnych. Wg: N. S a n d n e r, Die Rolle des Mauerwerksbaues am "Baumarkt", "Baumarkt" 1977, s. 17.

⁷ A n d r z e j e w s k i, op. cit., s. 16.

⁸ Informację tę podajemy za: E. K u m i n e k, Koszty budowy domów jednorodzinnych w budownictwie indywidualnym i uspołecznionym, "Sprawy Mieszkaniowe" 1976, z. 1, s. 20.

wykonano w tym roku jedynie 702)⁹, więcej na wsiach i w małych miasteczkach, mniej w dużych miastach; większość - w wymiarze gospodarczym, przy wkładzie pracy inwestora i jego rodziny. Tak więc, ta duża stosunkowo skala budownictwa dotyczyła rozproszonych, pojedynczych budów, realizowanych w sposób nieorganizowany i nie stwarzająca przez to odpowiedniego stopnia koncentracji. Budownictwo jednorodzinne nie budziło dotąd większego zainteresowania ze strony polityki mieszkaniowej¹⁰. Nie prowadzono szerszych badań nad wyborem odpowiednich dla tego budownictwa technologii budowlanych, efektywnych materiałów, racjonalnych form zabudowy itp.¹¹ Budownictwo jednorodzinne nie było więc liczącym się klientem ani dla wykonawstwa uspołecznionego, ani dla urbanistów i architektów, ani też dla władz. Zmierzamy do tego, by wykazać, iż w warunkach polskich nie można było mówić o zorganizowanej polityce władz budowlanych wobec budownictwa niskiego, której celem powinno być jego upowszechnienie i potanie. Budownictwo to było więc zapewne droższe od wielorodzinnego, a w każdym razie władze nie stwarzały warunków, by miało ono być tanie.

W drugiej połowie lat siedemdziesiątych sytuacja ulega zmianie. Budownictwem jednorodzinnym jako problemem społecznym o wymiarze krajowym zainteresowały się władze. Zatwierdzony w 1975 r. rządowy program badawczy PR-5 poświęca wiele miejsca rozwojowi budownictwa jednorodzinnego. W założeniach tego programu akcentuje się głównie dwa problemy: unowocześnienie metod wznoszenia domów oraz substytucję materiałową. Zamierza się wdrażać techniki uprzemysłowione, lecz takie, które by uwzględniały odmienność tego budownictwa i jego bardziej indywidualizowany charakter. Unowocześnienie technik budowy pozwoli na zmniejszenie materiałochłonności o 30% i pracochłonności o 33%. W efekcie powinno nastąpić potanie tego budownictwa.

Równocześnie rodzi się idea powierzenia realizacji budow-

⁹ Ibidem, s. 25.

¹⁰ Znamienny jest fakt, iż w podstawowym podręczniku akademickim A. A n d r z e j e w s k i e g o, *Polityka mieszkaniowa*, Warszawa 1980, o budownictwie jednorodzinnym w ogóle się nie mówi.

¹¹ Pewne próby w tym zakresie były prowadzone, lecz nie dają one żadnych liczących się efektów.

nictwa jednorodzinnego spółdzielczości mieszkaniowej¹². Krajowy monopolista w dziedzinie budownictwa wielorodzinnego przyjmuje zadanie upowszechnienia nowoczesnego i taniego budownictwa jednorodzinnego w postaci tzw. "drugiego frontu mieszkaniowego"¹³. Program był imponujący i ambitny. W okresie pięciu lat 1976-1980 zamierzano wybudować 50 tysięcy spółdzielczych domków, czyli 10 tysięcy rocznie (w 1974 r. niecały 1000)¹⁴.

Budownictwo jednorodzinne w Polsce po raz pierwszy w swej historii uzyskało szansę rozwojową w cieniu opieki państwa i potężnego inwestora - spółdzielczości mieszkaniowej.

Od tego momentu rozpoczyna się zasadnicza część naszego opracowania. Powstaje bowiem problem: w jakim stopniu realizacja tego programu przyczyniła się do potaniaenia budownictwa niskiego oraz czy zmniejszyły się różnice kosztów między tym budownictwem a wielorodzinnym. Odpowiedź, jakiej udzielimy nie będzie wyczerpująca. Składa się na to wiele przyczyn: brak jest wiarygodnych informacji statystycznych w zakresie kosztów budownictwa jednorodzinnego przed 1975 r.; budownictwo niskie jest bardzo różnorodne; w związku z tym poziom jego kosztów jest funkcją wielu czynników. Zadanie, jakie stawiamy przed tym opracowaniem, to próba wyjaśnienia kwestii zasadniczych na tyle, na ile pozwala niepełny materiał źródłowy.

Do badań wykorzystaliśmy dwa zasadnicze źródła informacji: materiały statystyczne Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego oraz dane Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej dotyczące kosztów realizacji spółdzielczego osiedla domków jednorodzinnych w Łodzi.

Analizy wykorzystujące dane z tych źródeł spełniają odrębne funkcje, lecz tworzą pewną całość. W związku z tym opracowanie składa się z dwóch odpowiednich części.

¹² Uchwała Rady Ministrów z 18.07.1975 r. w sprawie rozwoju budownictwa mieszkaniowego w latach 1976-1980 (niepublikowana).

¹³ Por. S. K u k u r y k a, Kierunki rozwoju spółdzielczego budownictwa jednorodzinnego, "Inwestycje i Budownictwo", 1976, z. 2; K. S t a n g i e r s k i, Dylematy rozwoju spółdzielczego budownictwa jednorodzinnego w województwie łódzkim. Artykuł zamieszczony w niniejszym zeszycie.

¹⁴ Uchwała nr 128 Rady Ministrów z dnia 11.06.1976 r. w sprawie rozwoju budownictwa jednorodzinnego w latach 1976-1980 (niepublikowana).

2. Koszty spółdzielczego budownictwa jednorodzinnego w Polsce w latach 1976-1978

Poziom i dynamikę kosztów spółdzielczego budownictwa jednorodzinnego na tle budownictwa wielorodzinnego przedstawia tab. 3. Analiza danych prowadzi do prostych, jakkolwiek dość zaskakujących wniosków. Wzrost kosztów budownictwa jednorodzinnego jest znacznie szybszy niż wielorodzinnego. Koszty obu tych rodzajów budownictwa spółdzielczego były na tym samym poziomie (różnica zaledwie 5%) jeszcze w 1976 r., w dwa lata później dystans powiększa się do 45% na niekorzyść budownictwa jednorodzinnego. Struktura kosztu globalnego z podziałem na koszt bezpośredni i koszt towarzyszący jest podana w tab. 4.

T a b e l a 3

Jednostkowe koszty globalne budynków spółdzielczych
w Polsce w latach 1976-1978

Rok	Budownictwo jednorodzinne		Budownictwo wielorodzinne		Stosunek kosztów budownictwa jednorodzinnego do wielorodzinnego
	zł/m ²	% 1976=100	zł/m ²	% 1976=100	
1976	5 914	100,0	5 645	100,0	1,05
1977	8 274	139,9	6 051	107,2	1,37
1978	9 039	152,8	6 221	110,2	1,45

Źródło: Opracowanie i obliczenia własne wg: danych wewnętrznych CZSBM; J. W a l e w i c z, Koszty i ceny w spółdzielczym budownictwie mieszkaniowym (w niniejszym zeszycie).

Wzrost kosztów globalnych budownictwa jednorodzinnego był w większej części spowodowany powiększeniem kosztów bezpośrednich (o 42,5%), gdyż one stanowią decydujący składnik kosztów. Wskazać jednak należy przy tym na znacznie szybszy przyrost kosztów towarzyszących, które powiększyły znacznie swój udział w kosztach globalnych. Ten sam proces zachodzi w budownictwie wielorodzinnym, gdzie jednak w relacji: koszt bezpośredni - koszt towarzyszący, dużo większy udział stanowi koszt towarzyszący, (jest mniejszy o 2,4 razy od kosztu bezpośredniego,

T a b e l a 4

Struktura jednostkowych kosztów globalnych budynków spółdzielczych
w Polsce w latach 1976-1978

Rok	Budownictwo jednorodzinne				Budownictwo wielorodzinne				Wskaźniki			
	koszt bezpo- średni		koszt towarzy- szący		koszt bezpo- średni		koszt towarzy- szący					
	zł/m ²	% 1976=100	zł/m ²	% 1976=100	zł/m ²	% 1976=100	zł/m ²	% 1976=100	2:6	4:8	2:4	6:8
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1976	4 792	100,0	1 122	100,0	4 103	100,0	1 542	100,0	1,2	0,7	4,2	2,7
1977	6 299	131,4	1 975	176,0	4 375	106,6	1 676	108,7	1,4	1,2	3,2	2,6
1978	6 828	142,5	2 211	197,0	4 410	107,5	1 811	117,4	1,5	1,2	3,0	2,4

Ź r ó d ł o: Jak do tab. 3.

gdy w jednorodzinym - 3 razy). Charakterystyczna jest tendencja do upodobniania się struktury kosztów obu typów budynków dzięki dużemu wzrostowi udziału kosztów towarzyszących w kosztach budownictwa jednorodzinnego.

T a b e l a 5

Struktura kosztów towarzyszących w spółdzielczym budownictwie jednorodzinym w Polsce w latach 1976-1978

Rok	Dokumentacja		Przygotowanie terenu		Uzbrojenie terenu		Obsługa inwestycyjna		Pozostałe	
	zł/m ²	%	zł/m ²	%	zł/m ²	%	zł/m ²	%	zł/m ²	%
1976	132	11,7	121	10,7	621	55,5	143	12,7	106	9,4
1977	175	8,8	68	3,4	1 176	59,7	208	10,5	348	17,6
1978	172	7,8	81	3,6	1 411	64,0	245	11,0	302	13,6

Ź r ó d ł o: Opracowanie własne na podstawie danych CZSBM.

Strukturę nakładów towarzyszących w budownictwie jednorodzinym podano w tab. 5. Z danych, podanych w tabeli wynika fakt wyraźnego wzrostu nakładów na uzbrojenie terenu oraz bezwzględnej dominacji tej grupy nakładów w całości kosztów towarzyszących. Wyjaśnia to ostatecznie przyczyny uprzednio zaobserwowanej tendencji zwiększania nakładów towarzyszących w globalnych kosztach budynków jednorodzinnych. Bezpośrednim zaś powodem wzrostu kosztów uzbrojenia terenu jest postęp w zakresie wyposażenia nowobudowanych domów w instalacje. Według danych CZSBM 84% wzniesionych w 1976 r. budynków jednorodzinnych było podłączonych do wodociągu miejskiego i 38,3% do kanalizacji miejskiej, w 1978 - 92,2 i 70,1%. Prosty, choć nieprecyzyjny, wskaźnik wskazuje na około 60-procentową poprawę w zakresie wyposażenia spółdzielczych domów w instalacje (wod-kan., gaz, c.o., ciepła woda) w okresie lat 1976-1978.

Spółdzielcze budownictwo jednorodzinne jest wykonywane w dwóch formach organizacyjnych¹⁵:

¹⁵ Por. Stangierski, op. cit.,

T a b e l a 6

Koszty spółdzielczego budownictwa jednorodzinnego
w podziale na formy realizacji

Rok	Inwestor	Koszty bezpośrednie		Koszty towarzyszące		Koszt globalny			Liczba budynków
		zł/m ²	% 1976=100	zł/m ²	% 1976=100	zł/m ²	% 1976=100	zrzeszenia	
1976	zrzeszenia	4 803	100,0	1 065	100,0	5 868	100,0	100,0	447
	spółdzielnie	4 732	100,0	1 388	100,0	6 120	100,0	104,3	90
1977	zrzeszenia	5 528	115,0	1 090	102,3	6 618	112,8	100,0	220
	spółdzielnie	6 584	139,1	2 286	164,7	8 870	144,9	134,0	484
1978	zrzeszenia	5 842	122,7	1 130	106,1	7 020	119,6	100,0	368
	spółdzielnie	7 078	148,9	2 506	180,5	9 584	156,6	136,5	1 503

Ź r ó d ł o: Opracowanie i obliczenia własne na podstawie danych CZSEM.

- spółdzielcze zrzeczenia budowy domków bazujące na pomocy zakładów pracy; system gospodarczy w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej;
- wykonawstwo w systemie zleconym przez same spółdzielnie mieszkaniowe; zabudowa zwarta.

Poziom kosztów w obu tych formach przedstawia tab. 6.

Budownictwo jednorodzinne w systemie gospodarczym okazuje się znacznie tańsze od budownictwa, w preferowanej przez program spółdzielczości, formie realizowanej przez spółdzielnie mieszkaniowe. Co więcej, różnica kosztów w okresie dwóch lat zwiększyła się tu o ponad 30%. Przy rosnącej zaś przewadze niezbędnej budownictwa zleceńowego należy dojść do przekonania, iż na ogólny wzrost kosztów spółdzielczego budownictwa jednorodzinnego wpływa głównie drożenie tej właśnie części budownictwa. Teza ta, jakkolwiek ewidentna, kłóci się z założeniami programu rozwoju spółdzielczego budownictwa niskiego, wedle których właśnie skoncentrowane formy realizacji miały unowocześnić i potanić to budownictwo. Prześledźmy teraz czynniki, które mogą różnicować koszty budownictwa jednorodzinnego w obu formach realizacji.

T a b e l a 7

Struktura jednorodzinnych budynków spółdzielczych
wg form zabudowy (% ogólnej liczby budynków)

Rok	Formy zabudowy			
	tradycyjne ^x		zwarte ^{xx}	
	spółdzielnie	zrzeczenia	spółdzielnie	zrzeczenia
1976	11,6	84,3	88,4	15,7
1977	31,3	87,8	68,7	12,2
1978	14,7	80,1	85,3	19,9

^xWolno stojąca, bliźniacza.

^{xx}Czterogona i inna zwarta.

Ź r ó d ł o: Opracowanie i obliczenia własne na podstawie danych CZSBM.

1. Zwarte formy zabudowy prowadzą do zmniejszenia kosztów. W zdecydowanie lepszej sytuacji znajduje się pod tym względem

budownictwo spółdzielni (tab. 7). Czynniki rodzaju zabudowy powinien więc powodować pewne obniżenie poziomu kosztów w budownictwie spółdzielni.

2. Standard wykończenia może mieć znaczny wpływ na koszty mieszkań. Dane, jakimi dysponujemy, wskazują tu na pewną przewagę budownictwa zrzeszeń. Element ten powinien wpłynąć negatywnie na koszty budynków zrzeszeń, np.: w budynkach zrzeszeń częściej występuje glazura w kuchniach i pomieszczeniach sanitarnych (w 1978 r. - w 48,5% budynków wobec 24,5% budynków spółdzielni), więcej jest szaf wbudowanych (w 1978 r. - odpowiednio 10,5 i 5,1%) i obudowy kuchni (7,2 i 4,8%)¹⁶. W budynkach zrzeszeń w podobnym stopniu stosuje się parkiet jak w budynkach spółdzielni (46,6 i 44,5%), lecz posadzki w pomieszczeniach sanitarnych są już wyraźnie droższe w budynkach zrzeszeń (terakota - w 49,3% budynków zrzeszeń i w 28,7% budynków spółdzielni).

3. Brak nam ścisłych danych o koncentracji budowy na pojedynczych placach budów, ale jest raczej pewne, że osiedla domków jednorodzinnych realizowanych przez zrzeszenia są o wiele mniejsze. Wniosek ten można wysnuć z przewagi tradycyjnych form zabudowy w tym budownictwie. Ten czynnik także wpływa korzystnie na koszty budownictwa realizowanego bezpośrednio przez spółdzielnie mieszkaniowe.

4. Budynki spółdzielni są częściej wyższe - dwukondygnacyjne, co powinno obniżyć ich koszty.

5. Brak jest informacji o stopniu wyposażenia w instalacje, ale na podstawie pewnego wnioskowania pośredniego należałoby raczej uznać budownictwo zrzeszeń jako gorzej wyposażone.

Z liczby pięciu czynników różnicujących koszty aż cztery mają negatywny wpływ na koszty budownictwa zrzeszeń. Muszą więc istnieć inne powody, które zdecydowały o konkurencyjności zrzeszeń w aspekcie kosztów w stosunku do uważanej za bardziej postępową i forsowanej przez władze spółdzielcze formy organizacyjnej realizacji domków. W przekonaniu autorów zasadnicze znaczenie ma tu dobór technologii wykonawstwa (tab. 8).

¹⁶ Wszystkie te i dalsze dane pochodzą z CZSBM i odnoszą się do 1978 r.

T a b e l a 8

Spółdzielcze budynki jednorodzinne wg konstrukcji nośnej*
(% ogólnej liczby budynków)

Rok	Prefabrykowana						Tradycyjna	
	wielka płyta		wielki blok		razem		zrzeszenia	spółdzielnie
	zrzeszenia	spółdzielnie	zrzeszenia	spółdzielnie	zrzeszenia	spółdzielnie		
1976	14,8	23,7	6,1	14,1	20,9	37,8	78,7	56,9
1977	4,7	16,0	3,2	19,5	7,9	35,5	91,4	60,4
1978	8,0	11,1	1,8	22,4	9,8	33,5	87,5	61,7

*Nie uwzględniamy systemów: monolitycznego i szkieletowego z powodu rzadkości ich stosowania.

Ź r ó d ł o: Opracowanie własne na podstawie danych CZSBM.

Budynki realizowane przez zrzeszenia są najczęściej wykonywane w technologii tradycyjnej, podczas gdy przy realizacji budynków bezpośrednio przez spółdzielnie znacznie śmieiej stosuje się metody oparte na prefabrykacji.

W zakresie budownictwa wielorodzinnego w Polsce nie sposób obecnie stwierdzić jednoznacznie w jakim stosunku jest koszt budynków w technologii tradycyjnej do kosztu budynków w systemach uprzemysłowionych. Ta niemożność jest spowodowana niewystępowaniem od szeregu lat budownictwa tradycyjnego w formie osiedlowej (budynki tradycyjne są niezmiernie rzadko realizowane, z reguły jako tzw. plombowce). Wyklucza to naturalnie sensowne porównanie kosztów budynków uprzemysłowionych - wykonywanych masowo - z budynkami tradycyjnymi¹⁷. Nie ma natomiast wątpliwości iż systemy prefabrykacji, tzw. "fabryki domów" są realnie droższe od innych technologii uprzemysłowionych¹⁸.

¹⁷ Z dużą rezerwą należy się odnieść do oceny kosztów budynków tradycyjnych na tle innych technologii. Por. J. W a l e w i c z, Koszty i ceny w spółdzielczym budownictwie mieszkaniowym, Artykuł zawarty w niniejszym zeszycie.

¹⁸ Por. badania J. P a s z y Ń s k i e g o opublikowane w artykule Koszty produkcji w budownictwie, "Finanse" 1978, nr 3. Omówienie tych badań podaje S t a n g i e r s k i, op. cit., Por. też: K. S i l s z e w s k i, Koszty w nowych systemach budownictwa, "Inwestycje i Budownictwo" 1976, nr 10; W a l e w i c z, op. cit.

Badając obecnie koszty budynków jednorodzinnych dochodzimy do przekonania, iż budynki jednorodzinne wykonywane tradycyjnie są najtańsze. Wniosek taki stawiamy nie tylko na podstawie przedstawionego wyводу, który opierał się na badaniu kosztów budownictwa zrzeszeń i spółdzielni mieszkaniowych¹⁹, ale i na podstawie innych danych CZSBM (tab. 9).

T a b e l a 9

Koszt 1 m³ spółdzielczych budynków jednorodzinnych wg konstrukcji nośnej w 1978 r.

Koszt	Tradycyjna		Monolityczna		Wielki blok		Wielka płyta	
	zrzeszenia	spółdzielnie	zrzeszenia	spółdzielnie	zrzeszenia	spółdzielnie	zrzeszenia	spółdzielnie
Jednego m ³ (zł)	775	1 009	595	1 134	905	1 371	895	1 408
Budynku tradycyjnego = 100%	100,0	100,0	76,7	112,4	116,8	135,9	115,4	139,5
Budynku zrzeszeń = 100%	100,0	130,2	100,0	190,6	100,0	151,5	100,0	157,3

Ź r ó d ł o: Opracowanie i obliczenia własne na podstawie danych CZSBM.

Analiza danych zawartych w tab. 9 prowadzi także do innego, interesującego spostrzeżenia. Mamy tu na myśli znaczne rozbieżności między poziomami kosztów budynków o tej samej konstrukcji lecz wykonywanych w różnych formach organizacyjnych: budynki zrzeszeń są znacznie tańsze. Na niskie koszty budynków zrzeszeń, oprócz doboru technologii, wpływają także inne czynniki, np.:

- pomoc zakładów pracy w zakresie np. transportu, w przypadku przedsiębiorstw budowlanych może to być odstąpienie zrzeszeniom tanich, niepełnowartościowych prefabrykatów itp.;

¹⁹ Patrz też S t a n g i e r s k i, op. cit.. Znajdują się tam szersze rozważania o systemach konstrukcyjnych w budownictwie jednorodzinnym i ich wpływie na koszty.

- duże zainteresowanie budową użytkowników, co procentuje własnym i nieewidencjonowanym wkładem pracy przy budowie;
- mniejsze koszty ogólne i zarządu, co wynika z systemu gospodarczego wykonawstwa²⁰.

Podsumowanie

1. Wzrost kosztów spółdzielczego budownictwa jednorodzinnego jest niezwykle szybki i znacznie przewyższa koszty budownictwa wielorodzinnego.
2. W wyniku tego, budownictwo niskie stało się w ciągu trzech lat (1976-1978) droższe o 45% od budownictwa wielorodzinnego.
3. Mimo szybkiego relatywnie wzrostu kosztów towarzyszących, o poziomie kosztu globalnego budownictwa jednorodzinnego decydują koszty bezpośrednie (około 3/4 kosztu globalnego).
4. Na ogólny wzrost kosztów spółdzielczego budownictwa jednorodzinnego wpływa wzrost kosztów budownictwa, realizowanego w formie bezpośredniej przez spółdzielnie mieszkaniowe, udział którego znacznie wzrasta.
5. Relatywnie duży koszt budownictwa realizowanego bezpośrednio przez spółdzielnię jest spowodowany szerszym stosowaniem technologii ciężkiej prefabrykacji oraz brakiem pozytywnego wpływu, na koszty, cech gospodarczego systemu realizacji inwestycji (tak, jak jest w budownictwie zrzeczeń).

3. Analiza kosztów realizacji spółdzielczego osiedla domków jednorodzinnych w Łodzi przy ul. Pienistej

3.1. Charakterystyka osiedla

Osiedle "Pienista" jest pierwszym osiedlem domków jednorodzinnych realizowanym przez Wojewódzką Spółdzielnię Mieszkaniową w Łodzi. Jest to przykład budowy nadzorowanej bezpośrednio przez spółdzielnię, formy nowej, która miała być, wedle zamierzeń twórców programu rozwoju spółdzielczego budownictwa jed-

²⁰ Por. dalsza część artykułu.

norodzinne, formą nowocześniejszą i tańszą od tradycyjnych spółdzielczych zrzeszeń budowy domków.

Teren osiedla mieści się w rejonie ulic: Obywatelskiej, Pienistej i Bratysławskiej, od północy osiedle ograniczają tereny PKP. Powierzchnia terenu osiedla wynosi brutto - 21,65 ha a powierzchnia netto - 17,43 ha. Osiedle jest położone w bezpośrednim sąsiedztwie wielkiego osiedla wielorodzinnego - Retkini, której sieć usług ma służyć mieszkańcom domków do czasu powstania na Pienistej własnych obiektów usługowych. Obiekty te bowiem projektuje się wykonać dopiero po zakończeniu części mieszkalnej.

T a b e l a 10

Powierzchnie w różnych typach domków na osiedlu "Pienista" (m²)

Powierzchnia	A	B	B ₁	B ₂	B ₃	C
Zabudowy	73,17	74,56	74,56	74,56	74,56	74,75
Użytkowa	107,92	108,59	105,26	93,29	93,29	108,33
Pokoje i kuchnie	76,30	86,26	86,55	79,75	79,75	81,10

Ź r ó d ł o: Opracowanie własne na podstawie ZTE Osiedla "Pienista".

Na osiedlu ma powstać 301 domków w zabudowie zwartej - szeregowej; układ zabudowy - ulicowy. Zaprojektowano 6 typów domków, które oznaczono symbolami: A, B, C, B₁, B₂, B₃. Różnią się one wielkością i rozwiązaniem funkcjonalnym. Przy domkach znajdują się ogródki o wielkości od 90 do 300 m² (tab. 10). Domki są wyposażone w komplet urządzeń komunalnych włącznie z dostawą ciepłej wody z sieci miejskiej. Teren osiedla przed rozpoczęciem budowy był jednak jeszcze nieuzbrojony.

Przy budowie zastosowano technologię uprzemysłowioną, opartą na łódzkim systemie wielkopłytowym LSM: pewne elementy budynku wykonywano tradycyjnie (ściany działkowe z cegły, ściany zewnętrzne z płyt LSM, a stropy z płyt kanałowych). System LSM jest w Łodzi najtańszym systemem budownictwa uprzemysłowionego - wielorodzinnego²¹.

²¹ Por. W a l e w i c z, op. cit.

Inwestorem bezpośrednim jest Łódzka Spółdzielnia Mieszkaniowa "Osiedle Młodych" która w 1975 r. sama rozpoczęła wykonawstwo przy pomocy własnego Zakładu Budowlano-Remontowego. Już jednak 1.01.1976 r. budowę przejęło nowo utworzone przy WSM Przedsiębiorstwo Budownictwa Jednorodzinne (wkrótce przemianowane na Zakład Budowlano-Remontowy Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej - ZBR-WSM)²². Spółdzielczy wykonawca wykonuje tzw. roboty kubaturowe, zaś uzbrojenie terenu wraz z drogami dojazdowymi wykonują przedsiębiorstwa Łódzkiego Zjednoczenia Budownictwa Komunalnego.

Pierwsze domy ukończono w 1976 r. jednak mieszkańcy wprowadzili się dopiero w 1977 r. ze względu na opóźnienia w uzbrajaniu terenu. Do 1979 r. przekazano prawie połowę ogólnej liczby domków. Osiedle jest więc w tej chwili w trakcie realizacji.

3.2. Założenia analizy kosztów

Badając koszty budowy osiedla pominiemy nakłady towarzyszące, a skupimy się na analizie samego kosztu bezpośredniego budowy. Decyzja taka jest uzasadniona trudnością precyzyjnej wyceny kosztów uzbrojenia terenu, stanowiących lwią część nakładów towarzyszących, jako że inwestycja nie jest jeszcze zakończona; koszty uzbrojenia będą dokładnie rozliczone, na wszystkie domki, po zakończeniu osiedla. Wydaje się jednak, iż w świetle uwag poczynionych w poprzedniej części opracowania, ograniczenia takie niewiele zubożają miarodajność analizy i wpływających z niej wniosków.

Badania będą dotyczyły kosztów jednostkowych, odniesionych do 1 m² powierzchni użytkowej.

Do analizy zostaną wykorzystane trzy grupy dokumentów źródłowych:

- zbiorcze zestawienie kosztów opracowane w fazie ZTE;
- kosztorysy opracowane przez wykonawcę (ZBR-WSM) w trakcie robót i uściślające ZZK;

²² Patrz: Stangierski, op. cit.

- zapisy księgowości wykonawcy (ZBR-WSM) podsumowujące faktycznie poniesione koszty realizacji części osiedla.

Wszystkie wartości kosztów podajemy w cenach z 1971 r. przeliczonych mnożnikiem M-76.

3.3. Przemiany kosztów w trakcie realizacji osiedla

Koszty osiedla przewidywane przez projektanta i zamieszczone w ZZK są przedstawione w tab. 11.

Na podstawie danych z tabeli można się przekonać, że projektowane koszty jednostkowe badanego osiedla nie odbiegały w istotny sposób od przeciętnych kosztów spółdzielczego budownictwa niskiego ani pod względem wysokości ani struktury. W obu przypadkach na poziom kosztu bezpośredniego wpływa przede wszystkim kształtowanie się kosztów robót budowlanych.

Średni koszt jednego budynku ustalono w ZZK na 615 tys. zł. Faktyczne koszty realizacji budowy w miarę postępów robót zaczęły coraz bardziej różnić się od zakładanych przez ZZK. Wykonawca robót ZBR-WSM sporządzał więc kolejne wersje szczegółowych kosztorysów, które miały uzasadnić uzyskanie ceny bardziej zbliżonej do poniesionych przez Zakład nakładów. Ostatnią, uzyskaną przez nas wersję kosztorysową dotyczącą zrealizowanych do tej pory domków przedstawiono w tab. 12. Wzrost kosztów w tej fazie nie wydaje się bardzo znaczny. W tabeli podano liczby uśrednione; w rzeczywistości zmiany kosztów nastąpiły z różną siłą w odniesieniu do różnych typów domków. Wartość kosztorysowa domku w zależności od typu zwiększyła się od 40 tys. zł do 111 tys. zł i wynosiła od 655 tys. zł do 726 tys. zł.

Bardzo interesujące są podane przez wykonawcę przyczyny wzrostu kosztów realizacji. Otóż, jeśli przyjąć całkowity przyrost nakładów za 100, to udział poszczególnych czynników był następujący:

- zmiana w sposobie wykonania fundamentów; zamiast przewidzianego w projekcie wylewania z betonu zastosowano prefabrykację; wartość procentowa - 22%,

- zmiana technologii pewnych robót stanu surowego z metody tradycyjnej na prefabrykowaną - 61%,

T a b e l a 11

Jednostkowe koszty mieszkań osiedla "Pienista" wg ZZK

	Koszt bezpośredni								Koszt towa- rzyszący.		Koszt glo- balny
	roboty bu- dowlane		inst. sani- tarne		inst. ele- ktryczne		razem				
	zł	%	zł	%	zł	%	zł	%	zł	%	
1. Os. Pienista	5 045	65,1	588	7,6	170	2,2	5 803	74,9	1 942	25,1	7 745
2. Przeciętne koszty spół. bud. jednorod. w 1977 r.	5 170	62,5	803	9,7	179	2,2	6 152	74,4	2 122	25,6	8 274
3. Poz. 1 = 100%	102,5		136,5		105,3		106,0		109,3		106,8

Ź r ó d ł o: Opracowanie i obliczenia własne na podstawie danych WSM w Łodzi i CZSBM.

T a b e l a 12

Jednostkowy koszt bezpośredni domków wg kosztorysów ZBR-WSM

Koszt	Roboty budowlane		Inst. sanitarne		Inst. elektryczne		Razem	
	zł/m ²	%	zł/m ²	%	zł/m ²	%	zł/m ²	%
Bezpośredni wg kosztorysów	5 721	87,7	531	8,1	269	4,2	6 521	100,0
Bezpośredni z ZZK = 100 (%)	113,4		90,3		157,3		112,4	

Ź r ó d ł o: Opracowanie i obliczenia własne na podstawie danych WSM w Łodzi.

- związane z poprzednimi zmianami zwiększenia kosztów transportu (prefabrykaty z wytwórni) - 2%,
- większe koszty pracy sprzętu przy wykopach - 4 %,
- skutek błędów projektowych - 11%.

T a b e l a 13

Jednostkowy, rzeczywisty koszt bezpośredni domków wg danych księgowości ZBR-WSM (ceny z 1971 r. (M-76))

Koszt	Roboty budowlane	Instalacje sanitarne	Instalacje elektryczne	Koszt bezpośredni
1. Koszty rzeczywiste (zł/m ²)	6 573*	531	269	7 373
2. Kosztorysy = 100%	114,9	100,0	100,0	113,0
3. ZZK = 100%	130,3	90,3	157,3	127,0
4. Koszt budown. wielorodzinnego (LSM) w woj. łódzkim w 1978 r (zł/m ²)	-	-	-	3 843
5. Stosunek poz. 1 do poz. 4 (%)	-	-	-	191,8

*Wartość ta została ustalona przez autorów poprzez przeliczenie kosztów z uwzględnieniem M-78 do poziomu cen 1971 r. z mnożnikiem M-76 (8649 zł x 0,76).

Ź r ó d ł o: Jak do tab. 12.

Na wzrost kosztów, jak widać, największy wpływ miało zwiększenie zakresu prefabrykacji w porównaniu z dokumentacją. Wpływ ten wyraża się udziałem 85% (22 + 61 + 2).

Poziom kosztów ustalony w kosztorysach można traktować jako przybliżenie ceny inwestycji. Kosztorysy są bowiem opracowane na podstawie obowiązujących cenników. Rzeczywiste koszty organizacji wykonawczej mogą poważnie odbiegać od cen z powodu ruchu cen czynników produkcji nie uwzględnionych w cennikach oraz na skutek niewłaściwości przebiegu procesu budowlanego (tab. 13).

Koszty rzeczywiste poniesione przez wykonawcę są większe o 13% w stosunku do kosztorysów, a o 27% w stosunku do ZZK. Wzrost ten występuje jedynie w grupie kosztów robót budowlanych wykonywanych przez głównego wykonawcę, tzn. ZBR-WSM. Nie znaczy to jednak, że w robotach instalacyjnych nie wystąpiły zwiększone koszty. Ponieważ jednak roboty te były wykonywane przez podwykonawców, księgowość ZBR-WSM nie rejestruje ich rzeczywistych kosztów, a jedynie sumy wynikające z kosztorysów.

Jeśli nie zostanie zatwierdzone nowe, podwyższone do poziomu faktycznych kosztów wykonawstwa, formalne opracowanie kosztorysowe, to rozbieżność między tymi kosztami a kosztorysami należy traktować jako straty wykonawstwa o wielkości 13%. Dokładnie takim samym deficytem wykazały się w 1978 r. łódzkie przedsiębiorstwa budowlane wykonujące budynki mieszkalne wielorodzinne w systemie LSM²³. Wyraźnie należy podkreślić fakt ogromnej dysproporcji między kosztami budownictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego realizowanego w tej samej technologii LSM; bezpośredni koszt 1 m² p.u. budynków niskich jest prawie dwukrotnie wyższy (191,8%), niż budynków wielorodzinnych.

3.4. Analiza składników kosztu bezpośredniego w układzie kalkulacyjnym

Badanie takie, przeprowadzone na tle kosztów budownictwa wielorodzinnego, powinno rzucić więcej światła na przyczyny ist-

²³ Patrz: W a l e w i c z, op. cit., tab. 6.

nienia - wcześniej stwierdzonych - nożyc kosztów, rozwierających się między budownictwem wielorodzinnym a jednorodzinym. Porównując strukturę kosztów obu typów budownictwa zwrócimy najpierw uwagę na sporo większy udział kosztów bezpośrednich w budownictwie wielorodzinnym (o około 6 punktów). Nie jest to, niestety, wynikiem oszczędności tych kosztów w budownictwie niskim, lecz jedynie odpowiednio dużym udziałem kosztów ogólnych.

W grupie kosztów bezpośrednich istnieje znaczna różnica w proporcjach między kosztami materiałów a robocizny: udział tych pierwszych jest większy i odpowiednio mniejszy drugich w budownictwie wielorodzinnym. Traktując to zjawisko łącznie z większym udziałem kosztów transportu i sprzętu w budownictwie wielorodzinnym, można uważać, iż jest to przejawem substytucji pracy żywej i uprzedmiotowionej; budowa osiedla "Pienista" opierała się w większym stopniu na użyciu pracochłonnych metod tradycyjnych.

W tak elegancki naukowo sposób nie da się wytłumaczyć dysproporcji w kosztach ogólnych; mamy tu na myśli ponad dwukrotnie większy udział kosztów zarządu w koszcie osiedla "Pienista". Fakt ten można jedynie uzasadnić niską sprawnością organizacyjną wykonawstwa.

Przejawy substytucyjności w zakresie struktury kosztów bezpośrednich są trudne do ekonomicznej akceptacji (patrz: wskaźniki, poz. 3, tab. 14). Ponad 3,5-krotnemu wzrostowi płac w budownictwie jednorodzinym nie tylko nie towarzyszy odpowiedni spadek kosztów materiałowo-sprzętowych, ale występuje tu także wzrost poziomu kosztów w porównaniu z budownictwem wielorodzinnym. Nie ma zresztą ani jednej pozycji kosztów, w której nie obserwowalibyśmy różnicy na niekorzyść budownictwa na osiedlu "Pienista". Tak duża wartość kosztów robocizny na tym osiedlu wydaje się nieuzasadniona na tle niezbędnych kosztów budowy²⁴.

²⁴ W żadnym ze zjednoczeń budownictwa kluczowego nie notuje się udziału robocizny bezpośredniej większej niż 13% (średnio około 10%). Patrz: Przegląd statystyczny MB i PMB, Warszawa 1976.

Struktura jednostkowego kosztu bezpośredniego spół
na tle woj. miejskiego 16

	Koszty bezpośrednie							
	materiały		robocizna		sprzęt i transport		inne koszty bezpośrednie	
	zł/m ²	%	zł/m ²	%	zł/m ²	%	zł/m ²	%
1. Budown. jednorodzinne na os. "Pienista"	2 868	39,9	1 474	20,0	546	7,4	619	8,4
2. Budown. wielorodz. w woj. łódzkim w 1978 r	2 344	53,4	399	9,1	478	10,9	333	7,6
3. Wielkość poz. 2 = 100% :	122,5		369,4		114,2		185,9	

Źródło: Opracowanie i obliczenia własne na podstawie budownictwie mieszkaniowym artykuł zawarty w niniejszym zeszy

Zastosowana na osiedlu "Pienista" częściowo prefabrykowana, a w części tradycyjna, metoda wykonawstwa wykazała w kosztach budowy swą ekonomiczną słabość. Stosowanie prefabrykatów spowodowało podwyższenie kosztów materiałów, sprzętu i transportu w stosunku do metody tradycyjnej, a także w stosunku do budownictwa uprzemysłowionego wielorodzinnego. Tradycyjna część wykonawstwa nie przyczyniła się natomiast do oszczędności kosztów robocizny.

Podsumowanie

1. Ustalona na etapie ZTE koszty jednostkowe budowy niewiele odbiegały od odpowiednich kosztów budownictwa wielorodzinnego.
2. W trakcie realizacji budowy miał miejsce wzrost kosztów o 27% w stosunku do poziomu ZTE.
3. Według danych wykonawcy, kontrolowany wzrost kosztów wynikał w 85% z powodu rozszerzenia zakresu prefabrykacji w porównaniu z projektem.
4. Rzeczywiste koszty realizacji części osiedla są w przeliczeniu na 1 m² p.u. blisko dwa razy większe niż - porównywalnego technologicznie - budownictwa wielorodzinnego w systemie LSM.

T a b e l a 14

dzielczych domów jednorodzinnych na Osiedlu "Pienista"
dzkiego (ceny z 1971 r. z M-76)

razem		Koszty ogólne						Ogółem koszt bez- pośredni
		ogólne budowy		zarządu		razem		
zł/m ²	%	zł/m ²	%	zł/m ²	%	zł/m ²	%	
5 507	74,7	523	7,1	1 342	18,2	1 865	25,3	7 373
3 554	81,0	500	11,4	334	7,6	834	19,0	4 389
155,0		104,6		401,8		223,6		168,0

danych WSM i J. W a l e w i c z, Koszty i ceny w spółdzielczym
cie .

5. Analiza różnic, w strukturze kosztów w układzie kalkulacyjnym między badanym budownictwem a wielorodzinnym, wskazuje na dwie główne przyczyny nieekonomiczności budynków jednorodzinnych na osiedlu "Pienista":

- droga technologia budowy,
- zła organizacja produkcji i zarządzania powodująca wzrost wszystkich kosztów, a w szczególności kosztów robocizny i zarządu.

4. Wnioski końcowe

We wnioskowej części opracowań naukowych autorzy albo powtarzają lapidarnie wcześniej wysnute wnioski albo na ich tle stawiają kwestie ogólniejsze. My wybierzemy ten drugi wariant.

Zadajemy sobie pytanie, jakim celem społecznym powinien być podporządkowany program rozwoju spółdzielczego, masowego budownictwa niskiego w aspekcie jego kosztów. Analiza zamierzeń twórców tego programu nie pozostawia tu w naszym przekonaniu wątpliwo-

ści. Miało to być budownictwo na tyle masowe i tanie aby umożliwić w przyszłości powstanie alternatywy w rozwiązaniu społecznych potrzeb mieszkaniowych: dom jednorodzinny - mieszkanie w bloku. Budownictwo jednorodzinne powinno wyjść wtedy z dwuznacznego getta nowobogackich willi, a stać pełnoprawnym elementem składowym socjalistycznej polityki mieszkaniowej adresowanej do szerszych kręgów społecznych. Termin "socjalistyczny" nie pełni w tym zdaniu funkcji dekoracyjnych lecz akcentuje społeczną treść polityki mieszkaniowej. Powinna ona bowiem cechować się przy przydziale spółdzielczych domów jednorodzinnych konsekwentnym systemem preferencji. Na przykład, bezdyskusyjne byłoby preferowanie rodzin wielodzietnych, którym można byłoby oprócz pierwszeństwa w przydziale stosować pewne ulgi kredytowe (dochód na osobę w rodzinach wielodzietnych jest niski)²⁵. Warto w tym miejscu przypomnieć, iż niespełna 10 lat temu 63% budujących w Polsce domy jednorodzinne stanowiły rodziny robotnicze a 34% urzędnicze²⁶.

Sprawy, o których teraz mówimy wiążą się - mimo pozorów - z tematem opracowania. Prowadzenie polityki społecznej w zakresie budownictwa jednorodzinnego może być tylko wtedy skuteczne, gdy domy te nie będą nadmiernie drogie. Tak, niestety nie jest. Bariera kosztów skutecznie przeciwdziała zainteresowaniu tym budownictwem osób i profesji, które winny być społecznie najbardziej tu pożądane (rodziny wielodzietne, pracownicy naukowci, literaci itp.). Według danych WSM w Łodzi z liczby 641 oczekujących na mieszkania w domkach spółdzielczych w 1979 i 1980 r. tylko 6,7% stanowią rodziny robotnicze i 7,8% pracownicy naukowci.

Rodziny robotnicze, jeśli decydują się na dom jednorodzinny to raczej w formie indywidualnej lub zrzeszeń spółdzielczych, gdzie koszty są znacznie niższe. Jest rzeczą paradoksalną, że forsowana przez spółdzielczość skoncentrowana forma realiza-

²⁵ W opinii wielu psychologów, socjologów i specjalistów do spraw rodziny - rodzina wielodzietna powinna mieszkać w domu jednorodzinny.

²⁶ Patrz: J. S z u k s z t a, Kierunki rozwoju techniki jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego, "Architektura" 1971, z. 3.

cji tego budownictwa - mająca przynieść obniżkę jego kosztów - okazała się w efekcie o wiele kosztowniejsza od tradycyjnej formy zrzeszeń, a i zapewne od budownictwa indywidualnego. Realizacja społecznych celów spółdzielczego budownictwa jednorodzinnego znalazła się w impasie. Bardzo niejasno, w aspekcie kosztów, wygląda problem klientów tego budownictwa. W związku z tym, a również ze względu na inne słabości w realizacji tego budownictwa²⁷ wydaje się, iż dalsze kontynuowanie obecnych kierunków jego rozwoju nie znajduje uzasadnienia.

W obecnych warunkach polskich wobec braku tanich i uprzedyskutowanych metod budowy domów jednorodzinnych i niedoboru czynników produkcji w budownictwie kluczowym, rozwój budownictwa jednorodzinnego może opierać się nie na jego skoncentrowanych formach, ale bardziej luźnych, w których można wykorzystać lokalne i tanie materiały, siłę roboczą i zaangażowanie inwestorów oraz proste, tradycyjne technologie, które na razie są tu najtańsze.

Nie nawołujemy przez to do generalnego odwrotu od koncepcji udziału spółdzielczości w rozwiązywaniu tego problemu. Sądzymy, iż fachowość organizacji spółdzielczych można tu szeroko wykorzystać, np. w przygotowywaniu terenów, pomocy dokumentacyjnej, kształtowaniu form zabudowy, nadzoru i kontroli nad stroną architektoniczno-budowlaną, społecznej polityce przydziału terenów, stymulowaniu badań nad efektywnymi technologiami i ich propagowaniu.

Skoncentrowane formy realizacji domów jednorodzinnych przez spółdzielczość będzie można z powodzeniem zastosować dopiero wtedy, gdy wprowadzi się powszechnie efektywne techniki uprzedyskutowane dostosowane do specyfiki tego budownictwa oraz gdy wykształci się w kraju specjalistyczny aparat wykonawczy (niekiedy należący do spółdzielczości mieszkaniowej).

²⁷ Obszerne rozważania w tych kwestiach podaje S t a n-
g i e r s k i, op. cit.